



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

75/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Paolo D'erasmo

CF:DRSPLA72E06H321K

con studio in RIPATRANSONE (AP) via fonte antica n.31

telefono: 0735593301

email: derasmo.paolo@libero.it

PEC: paolo.derasmo@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ALTIDONA C.da Svarchi 47, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il fabbricato in questione è un edificio residenziale sviluppato su tre piani fuori terra. Esternamente, le facciate dell'edificio sono caratterizzate da una porzione intonacata e tinteggiata che corrisponde al piano terra ed al piano secondo sottotetto ed una parte rivestita con mattoni a vista che corrisponde al piano primo. L'edificio nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione, senza evidenti segni di deterioramento. Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro doppio, mentre le tapparelle sono realizzate in PVC. La Struttura portante è in c.a. con tamponatura in laterizio semipieno. Il tetto avente anch'esso struttura portante in c.a. è a falde inclinate, rivestito con guaina impermeabilizzante e tegole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 333 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: C.da Svarchi n.16, piano: Terra, derivante da Atto del 23/04/2010 Pubblico ufficiale ROCCHETTI ALESSANDRO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 8901 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1825.1/2010 Reparto PI di FERMO in atti dal 26/04/2010
Coerenze: corte del fabbricato Fg. 15 p.lla 333 sub. 3 B.C.N.C. comune a tutti i subalterni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 105,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 99.500,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 99.500,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 17/04/2025 |



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da derivante da Mutuo Fondiario atto Rocchetti Alessandro Notaio in Fermo del 19/12/2007 rep.7927/1869 .

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 90000.

Durata ipoteca: 25.

Ipoteca volontaria n.3255 del 24/12/2007

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Fermo il 18/02/2010 rep.101.

Importo ipoteca: 21.000,00.

Importo capitale: 6.554,31.

Ipoteca giudiziale n.272 del 22/02/2010

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale civile di Fermo il 31/08/2011 rep.598 .

Importo ipoteca: 29000.

Importo capitale: 22035,79.

Ipoteca giudiziale n.487 del 07/05/2012

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale civile di Fermo il 31/08/2011 rep.598/1.

Importo ipoteca: 13500.

Importo capitale: 9881,92.

Ipoteca giudiziale n.488 del 07/05/2012

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da da Mutuo Fondiario Atto Di Tuoro Giuseppe Notaio in Porto San Giorgio il 15/03/2013 rep.8738/2841.

Importo ipoteca: 60000.



Importo capitale: 30000.
Durata ipoteca: 21.
Ipoteca volontaria n.318 del 19/03/2013

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Ufficiale giudiziario Tribunale di Fermo in data 20/05/2024 rep.792.
Pignoramento immobiliare n.4073 del 12/06/2024

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|----------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita.
Atto del 23/04/2010 Pubblico ufficiale ROCCHETTI ALESSANDRO Sede FERMO (FM)
Repertorio n. 8901 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1825.1/2010
Reperto PI di FERMO in atti dal 26/04/2010

*** DATO OSCURATO *** .
Atto del 23/04/2010 Pubblico ufficiale ROCCHETTI ALESSANDRO Sede FERMO (FM)
Repertorio n. 8901 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1825.1/2010
Reperto PI di FERMO in atti dal 26/04/2010

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **1513/72**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione casa rurale per coltivatore diretto, rilasciata il 22/02/1973 con il n. 1513 di protocollo, agibilità del 17/05/1983 con il n. 1370 di protocollo

Concessione edilizia N. **89/80**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione scantinato, rialzo piano terra, tamponatura colonnato e modifica aperture finestrate., rilasciata il



10/09/1980 con il n. 89 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 91/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per Tamponatura portico al piano terra e sottotetto, cambio d'uso al piano terra ed aumento volume sottotetto, presentata il 29/03/1986 con il n. 935 di protocollo, rilasciata il 28/04/2001 con il n. 91 di protocollo

D.I.A.E **N. 3451/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di tramezzature interne al piano sottotetto, presentata il 19/07/2001 con il n. 3451 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Residenziale di Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Destinazioni d'uso: R - uso residenziale

R1 - residenza civile

R - aree residenziali con complesso di usi compatibili

sono ammessi i seguenti usi:

R1 - residenza civile

C1 - piccolo commercio al minuto

CS1 - pubblici esercizi di servizio

CS2 - pubblici esercizi di ristoro di 1° livello

CS8 - ricreativo a basso concorso di pubblico

L1 - artigianato di servizio di 1° livello

L2 - artigianato di servizio di 2° livello

L3 - artigianato artistico di 1° livello

L5 - autoriparazioni (carrozzeri, mecca., elettr., gom., ecc...)

L6 - lavorazioni artigianali non in serie

L7 - lavorazioni artigianali in serie non del tutto automatizzate

L8 - attività di trasformazione dei prodotti agricoli

U1 - piccoli uffici e studi professionali, agenzie e laboratori di analisi (SUL<300 mq.)

U2 - attività terziarie ad alto concorso di pubblico

MD1 - magazzini e depositi di 1° livello (SUL<200mq.)

A1 - sedi istituzionali ed amministrative comunali

A2 - sedi istituzionali ed amministrative provinciali, regionali e statali

A3 - protezione e sicurezza civile-polizia urbana

A4 - servizi civici

A5 - amministrazione enti di settore

M - impianti ed attrezzature per la mobilità

M3 - su gomma: autorimesse private isolate (box auto)

L - attività produttiva artigianale

L1 - artigianato di servizio di 1° livello

L2 - artigianato di servizio di 2° livello

L5 - autoriparazioni

MD - uso magazzinaggio e deposito

MD1 - magazzini e depositi di 1° livello (SUL<200mq.)

Le destinazioni non residenziali sono ammesse fino ad un massimo del 40% della SUL

categorie di intervento MO - manutenzione ordinaria

MS - manutenzione straordinaria

R - restauro degli edifici e risanamento conservativo

RE - ristrutturazione edilizia

NE - nuova edificazione



t1 - sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni)

t2 - modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.)

t3 - bonifica e risanamento del suolo

Indici e parametri edilizi: UF = 0,4 mq/mq

H = 7,5 m.

Dc = 5 m.

Ds = 5 m. (20 m. dalla strada provinciale)

Df >= 10 m.

Nel caso tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, dovranno essere osservate le relative norme di cui al DM 1444/68
Strumenti di intervento asseveramento, autorizzazione, concessione edilizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per adempiere all'incarico ricevuto lo scrivente ha preventivamente effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto siti nel Comune di Altidona e censito al catasto Fabbricati al Fg. 15 part. 333 sub. 1. Successivamente si è recato presso l'Ufficio Tecnico per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del manufatto e recuperare i precedenti edilizi. Si procedeva inoltre ad acquisire i necessari dati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Ascoli Piceno Servizio Territorio per verificare la conformità catastale allo stato di fatto degli immobili. Da un'attenta verifica dello stato dei luoghi con tutta la documentazione depositata agli atti è emerso che l'immobile presente delle lievi modifiche alla tramezzatura interna e la diversa realizzazione della finestra della cucina che non è stata realizzata a parapetto ma fino a terra. Tali modifiche dovranno essere sanate mediante **presentazione di un'apposita pratica edilizia in sanatoria.**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni Modifiche alle aperture finestrate e ai prospetti

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria edilizia: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria catastale non conforme allo stato di fatto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale successiva alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA



L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ALTIDONA C.DA SVARCHI 47

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALTIDONA C.da Svarchi 47, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il fabbricato in questione è un edificio residenziale sviluppato su tre piani fuori terra. Esternamente, le facciate dell'edificio sono caratterizzate da una porzione intonacata e tinteggiata che corrisponde al piano terra ed al piano secondo sottotetto ed una parte rivestita con mattoni a vista che corrisponde al piano primo. L'edificio nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione, senza evidenti segni di deterioramento. Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro doppio, mentre le tapparelle sono realizzate in PVC. La Struttura portante è in c.a. con tamponatura in laterizio semipieno. Il tetto avente anch'esso struttura portante in c.a. è a falde inclinate, rivestito con guaina impermeabilizzante e tegole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 333 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: C.da Svarchi n.16, piano: Terra, derivante da Atto del 23/04/2010 Pubblico ufficiale ROCCHETTI ALESSANDRO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 8901 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1825.1/2010 Reparto PI di FERMO in atti dal 26/04/2010
Coerenze: corte del fabbricato Fg. 15 p.lla 333 sub. 3 B.C.N.C. comune a tutti i subalterni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|-------------------------|-------------|-----------------|
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento internamente si presenta in buono stato di manutenzione e dotato di tutti gli impianti. L'unità immobiliare avente destinazione d'uso civile abitazione è composta da un ingresso sul soggiorno, cucina con retro cucina, due camere da letto doppie, un bagno. L'intera unità immobiliare risulta avere un'altezza interna di m 2,75. Per quanto riguarda le caratteristiche interne, i divisori sono realizzati in muratura, i locali sono rifiniti con pavimentazione in monocottura mentre il bagno è dotato di pavimentazione e rivestimenti in gres-porcellanato. Gli infissi esterni sono realizzati in legno e dotati di doppio vetro mentre le porte interne sono in legno tamburato.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| appartamento | 105,00 | x | 100 % | = | 105,00 |
| Totale: | 105,00 | | | | 105,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo preminente della presente relazione è la ricerca del prezzo equo dell'immobile oggetto di stima, da riportare in calce alla presente relazione, per poter poi dare seguito – se possibile – alla formazione del lotto. Il valore dei beni economici, comunemente, si indica con il cosiddetto "valore di mercato", usato tra operatori "ordinari", che rappresenta il valore che si è realmente originato, in un dato momento, attraverso lo scambio di un bene con una corrispondente quantità di moneta. Al contrario, ed è il nostro caso, ogni qualvolta si attribuisce ad un bene economico una determinata quantità di moneta, in vista di particolari esigenze pratiche, si formula un "valore di stima" ovvero un "giudizio di valore", il quale deve essere oggettivo, benché possa essere il più probabile, dove per più probabile sta solo ad indicare la scelta, fra tutti i possibili valori, quello che ha maggiori possibilità di verificarsi. Nell'esame e studio dei beni si è tenuto conto del cosiddetto "principio dell'ordinarietà" relativo ai beni stessi che, indipendentemente dalle loro peculiarità, deve tenere conto delle "condizioni normali" della località in cui sono ubicati e dello stato di manutenzione. In altre parole se nella zona è normalmente diffusa, a seconda dei casi, o un tipo di coltura, se riferito a terreni, e/o una prevalente destinazione d'uso, se riferito a fabbricati, anche il bene immobiliare oggetto di valutazione deve essere considerato in condizioni normali e, vale a dire, con coltura e/o destinazione d'uso prevalentemente presenti nella zona. In ogni modo rimane fermo il concetto che il valore di stima di un bene è sempre determinato, o per lo meno influenzato, dalla fondamentale legge economica della domanda e dell'offerta e, cioè, dal mercato: in assenza di questo, non si può, infatti, concepire di poter formulare un giudizio di valore economico. Pertanto per la presente stima sono stati presi, a comparazione, terreni e fabbricati simili e similari presenti nella zona opportunamente



ragguagliati, in base alle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ai beni in esame ed oggetto della presente stima. La stima degli immobili è stata effettuata sulla base della stima sintetica in base ai valori di mercato degli immobili nella zona di medesima epoca di realizzazione. Il prezzo unitario medio ottenuto è risultato di €/mq 1.000,00 tenendo conto del valore attribuito dall' osservatorio dell'Agenzia delle entrate. Tale prezzo si ritiene equo per l'immobile di cui trattasi, in considerazione delle caratteristiche e delle finiture dello stesso. **Si precisa inoltre che il valore dell'immobile tiene conto della quota di nuda proprietà di [REDACTED] della quota di usufrutto di [REDACTED], il valore dell'immobile non subisce variazioni in quanto il nuovo acquirente acquisterà la piena proprietà dell'appartamento.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,00 x 1.000,00 = **105.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€.105.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€.105.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione che verrà adottato è quello dell'estimo, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici. Ritenuto opportuno pervenire alla valutazione del probabile prezzo di mercato mediante l'applicazione della stima con procedimento comparativo con immobili analoghi assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile ed il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella stessa zona; le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore dell'immobile riguardano l'ubicazione, le caratteristiche del comune e della zona, lo stato di conservazione e manutenzione, la dimensione, oltre alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Pertanto si è provveduto a svolgere una sommaria indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione a quanto esposto. Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche presenti sul territorio. Il sottoscritto si è avvalso di dati desunti dai siti internet e da colloqui con operatori del settore della vendita immobiliare operanti nella zona. La stima degli immobili è stata calcolata moltiplicando le superfici lorde degli immobili per il valore di mercato riferito alle tipologie interessate. Ci si è basati sulle superfici complessive dell'immobile, tenendo presenti le condizioni attuali delle proprietà, la collocazione ed i possibili utilizzi futuri dei beni, nonché dell'andamento del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Altidona, agenzie: Abitare Gruppo Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | appartamento | 105,00 | 0,00 | 105.000,00 | 105.000,00 |
| | | | | 105.000,00 € | 105.000,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per la comoda divisibilità, deve intendersi la possibilità che l' idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù. La comoda divisibilità di un immobile va quindi guardata sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione.

Alla luce di quanto detto, pertanto, il bene di cui trattasi si può dichiarare **comodamente divisibile**.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2024

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A mansarda a ALTIDONA C.da Svarchi 47, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato in questione è un edificio residenziale sviluppato su tre piani fuori terra. Esternamente, le facciate dell'edificio sono caratterizzate da una porzione intonacata e tinteggiata che corrisponde al piano terra ed al piano secondo sottotetto ed una parte rivestita con mattoni a vista che corrisponde al piano primo. L'edificio nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione, senza evidenti segni di deterioramento. Gli infissi esterni posti al piano terra e primo sono realizzati in legno con vetro doppio, mentre le tapparelle sono realizzate in PVC.

Per quanto riguarda le finestre poste al piano secondo sottotetto sono in alluminio, dotate di doppio vetro e chiusure oscuranti mentre le velux sono in legno. La Struttura portante è in c.a. con tamponatura in laterizio semipieno. Il tetto avente anch'esso struttura portante in c.a. è a falde inclinate, rivestito con guaina impermeabilizzante e tegole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 1.85 - 2.88. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 333 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 97 mq, rendita 165,32 Euro, indirizzo catastale: C.da Svarchi n.16, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 25/01/2003 Pubblico ufficiale NOTAIO ROCCHETTI Sede FERMO (FM) Repertorio n. 4750 - UU Sede FERMO (FM) Registrazione n. 302 registrato in data 12/02/2003 - CV E DIVISIONE Voltura n. 2899.4/2003 - Pratica n. 57755 in atti dal 03/04/2003

Coerenze: l'Immobile confina con il subalterno 6 al piano sottostante di proprietà di [REDACTED] nato a FERMO (FM) il [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 60,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 55.000,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 55.000,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 17/04/2025 |



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da da Mutuo Fondiario Atto Di Tuoro Giuseppe Notaio in Porto San Giorgio il 15/03/2013 rep.8738/2841 .

Importo ipoteca: 60000.

Importo capitale: 30000.

Durata ipoteca: 21.

Ipoteca volontaria n.318 del 19/03/2013

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale giudiziario Tribunale di Fermo in data 20/05/2024 rep.792.

Pignoramento immobiliare n.4073 del 12/06/2024

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di divisione.

Atto del 25/01/2003 Pubblico ufficiale NOTAIO ROCCHETTI Sede FERMO (FM) Repertorio n. 4750 - UU Sede FERMO (FM) Registrazione n. 302 registrato in data 12/02/2003 - CV E DIVISIONE Voltura n. 2899.4/2003 - Pratica n. 57755 in atti dal 03/04/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **1513/72**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione casa rurale per coltivatore diretto, rilasciata il 22/02/1973 con il n. 1513 di protocollo, agibilità del 17/05/1983 con il n. 1370 di protocollo

Concessione edilizia N. **89/80**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione scantinato, rialzo piano terra, tamponatura colonnato e modifica aperture finestrate., rilasciata il 10/09/1980 con il n. 89 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **91/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per Tamponatura portico al piano terra e sottotetto, cambio d'uso al piano terra ed aumento volume sottotetto, presentata il 29/03/1986 con il n. 935 di protocollo, rilasciata il 28/04/2001 con il n. 91 di protocollo

D.I.A.E N. **3451/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di tramezzature interne al piano sottotetto, presentata il 19/07/2001 con il n. 3451 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Residenziale di Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Destinazioni d'uso: R - uso residenziale

R1 - residenza civile

R - aree residenziali con complesso di usi compatibili

sono ammessi i seguenti usi:

R1 - residenza civile

C1 - piccolo commercio al minuto

CS1 - pubblici esercizi di servizio

CS2 - pubblici esercizi di ristoro di 1° livello

CS8 - ricreativo a basso concorso di pubblico

L1 - artigianato di servizio di 1° livello

L2 - artigianato di servizio di 2° livello

L3 - artigianato artistico di 1° livello

L5 - autoriparazioni (carrozzeri, mecca., elettr., gom., ecc...)

L6 - lavorazioni artigianali non in serie

L7 - lavorazioni artigianali in serie non del tutto automatiz

zate

L8 - attività di trasformazione dei prodotti agricoli

U1 - piccoli uffici e studi professionali, agenzie e laboratori di



analisi (SUL<300 mq.)

U2 - attività terziarie ad alto concorso di pubblico

MD1 - magazzini e depositi di 1° livello (SUL<200mq.)

A1 - sedi istituzionali ed amministrative comunali

A2 - sedi istituzionali ed amministrative provinciali, regionali e statali

A3 - protezione e sicurezza civile-polizia urbana

A4 - servizi civici

A5 - amministrazione enti di settore

M - impianti ed attrezzature per la mobilità

M3 - su gomma: autorimesse private isolate (box auto)

L - attività produttiva artigianale

L1 - artigianato di servizio di 1° livello

L2 - artigianato di servizio di 2° livello

L5 - autoriparazioni

MD - uso magazzinaggio e deposito

MD1 - magazzini e depositi di 1° livello (SUL<200mq.)

Le destinazioni non residenziali sono ammesse fino ad un massimo del 40% della SUL

categorie di intervento MO - manutenzione ordinaria

MS - manutenzione straordinaria

R - restauro degli edifici e risanamento conservativo

RE - ristrutturazione edilizia

NE - nuova edificazione

t1 - sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni)

t2 - modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.)

t3 - bonifica e risanamento del suolo

Indici e parametri edilizi: UF = 0,4 mq/mq

H = 7,5 m.

Dc = 5 m.

Ds = 5 m. (20 m. dalla strada provinciale)

Df >= 10 m.

Nel caso tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, dovranno essere osservate le relative norme di cui al DM 1444/68

Strumenti di intervento asseveramento, autorizzazione, concessione edilizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per adempiere all'incarico ricevuto lo scrivente ha preventivamente effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto siti nel Comune di Altidona e censito al catasto Fabbricati al Fg. 15 part. 333 sub. 7. Successivamente si è recato presso l'Ufficio Tecnico per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del manufatto e recuperare i precedenti edilizi. Si procedeva inoltre ad acquisire i necessari dati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Ascoli Piceno Servizio Territorio per verificare la conformità catastale allo stato di fatto degli immobili. Da un'attenta verifica dello stato dei luoghi con tutta la documentazione depositata agli atti è emerso che l'immobile presente delle lievi modifiche alla tramezzatura interna e la realizzazione di una finestra nel locale ripostiglio sul lato ovest del fabbricato. Tali modifiche dovranno essere sanate mediante presentazione di un'apposita pratica edilizia in sanatoria. Si precisa inoltre che al momento del sopralluogo l'immobile era adibito a civile abitazione con la presenza di una cucina ed una camera da letto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di una finestra sul lato ovest del fabbricato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica edilizia in sanatoria: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale successiva alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ALTIDONA C.DA SVARCHI 47

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO A

mansarda a ALTIDONA C.da Svarchi 47, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato in questione è un edificio residenziale sviluppato su tre piani fuori terra. Esternamente, le facciate dell'edificio sono caratterizzate da una porzione intonacata e tinteggiata che corrisponde al piano terra ed al piano secondo sottotetto ed una parte rivestita con mattoni a vista che corrisponde al piano primo. L'edificio nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione, senza evidenti segni di deterioramento. Gli infissi esterni posti al piano terra e primo sono realizzati in legno con vetro doppio, mentre le tapparelle sono realizzate in PVC.

Per quanto riguarda le finestre poste al piano secondo sottotetto sono in alluminio, dotate di doppio vetro e chiusure oscuranti mentre le velux sono in legno. La Struttura portante è in c.a. con tamponatura in laterizio semipieno. Il tetto avente anch'esso struttura portante in c.a. è a falde inclinate, rivestito con guaina impermeabilizzante e tegole.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 1.85 - 2.88. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 333 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 97 mq, rendita 165,32 Euro, indirizzo catastale: C.da Svarchi n.16, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 25/01/2003 Pubblico ufficiale NOTAIO ROCCHETTI Sede FERMO (FM) Repertorio n. 4750 - UU Sede FERMO (FM) Registrazione n. 302 registrato in data 12/02/2003 - CV E DIVISIONE Voltura n. 2899.4/2003 - Pratica n. 57755 in atti dal 03/04/2003
Coerenze: l'immobile confina con il subalterno 6 al piano sottostante di proprietà di [redacted] nato a FERMO (FM) il [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|------------------------|-------------|---------------------|
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |



qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La mansarda internamente si presenta in buono stato di manutenzione e dotato di tutti gli impianti. Si fa presente che l'unità immobiliare iscritta al catasto come soffitta e locale deposito, allo momento del sopralluogo era adibita a civile abitazione. Di fatti l'immobile è composto da un locale adibito a cucina e soggiorno, due locali adibiti a camera da letto, due ripostigli ed un bagno.

Per quanto riguarda le caratteristiche interne, i divisori sono realizzati in muratura, i locali sono rifiniti con pavimentazione in monocottura mentre il bagno è dotato di pavimentazione e rivestimenti in gres-porcellanato. Gli infissi esterni sono realizzati in parte in alluminio e dotati di doppio vetro ed in parte in vetro, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| Mansarda | 120,00 | x | 50 % | = | 60,00 |
| Totale: | 120,00 | | | | 60,00 |



PIANO 2° SOTTOTETTO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo preminente della presente relazione è la ricerca del prezzo equo dell'immobile oggetto di stima, da riportare in calce alla presente relazione, per poter poi dare seguito – se possibile – alla formazione del lotto. Il valore dei beni economici, comunemente, si indica con il cosiddetto "valore di mercato", usato tra operatori "ordinari", che rappresenta il valore che si è realmente originato, in un dato momento, attraverso lo scambio di un bene con una corrispondente quantità di moneta. Al



contrario, ed è il nostro caso, ogni qualvolta si attribuisce ad un bene economico una determinata quantità di moneta, in vista di particolari esigenze pratiche, si formula un “valore di stima” ovvero un “giudizio di valore”, il quale deve essere oggettivo, benché possa essere il più probabile, dove per più probabile sta solo ad indicare la scelta, fra tutti i possibili valori, quello che ha maggiori possibilità di verificarsi. Nell’esame e studio dei beni si è tenuto conto del cosiddetto “principio dell’ordinarietà” relativo ai beni stessi che, indipendentemente dalle loro peculiarità, deve tenere conto delle “condizioni normali” della località in cui sono ubicati e dello stato di manutenzione. In altre parole se nella zona è normalmente diffusa, a seconda dei casi, o un tipo di coltura, se riferito a terreni, e/o una prevalente destinazione d’uso, se riferito a fabbricati, anche il bene immobiliare oggetto di valutazione deve essere considerato in condizioni normali e, vale a dire, con coltura e/o destinazione d’uso prevalentemente presenti nella zona. In ogni modo rimane fermo il concetto che il valore di stima di un bene è sempre determinato, o per lo meno influenzato, dalla fondamentale legge economica della domanda e dell’offerta e, cioè, dal mercato: in assenza di questo, non si può, infatti, concepire di poter formulare un giudizio di valore economico. Pertanto per la presente stima sono stati presi, a comparazione, terreni e fabbricati simili e similari presenti nella zona opportunamente ragguagliati, in base alle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ai beni in esame ed oggetto della presente stima. La stima degli immobili è stata effettuata sulla base della stima sintetica in base ai valori di mercato degli immobili nella zona di medesima epoca di realizzazione. Il prezzo unitario medio ottenuto è risultato di €/mq 1.000,00 tenendo conto del valore attribuito dall’osservatorio dell’Agenzia delle entrate. Tale prezzo si ritiene equo per l’immobile di cui trattasi, in considerazione delle caratteristiche e delle finiture dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 60,00 | x | 1.000,00 | = | 60.000,00 |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 60.000,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 60.000,00 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione che verrà adottato è quello dell’estimo, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici. Ritenuto opportuno pervenire alla valutazione del probabile prezzo di mercato mediante l’applicazione della stima con procedimento comparativo con immobili analoghi assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile ed il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella stessa zona; le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore dell’immobile riguardano l’ubicazione, le caratteristiche del comune e della zona, lo stato di conservazione e manutenzione, la dimensione, oltre alla situazione del mercato della domanda e dell’offerta. Pertanto si è provveduto a svolgere una sommaria indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione a quanto esposto. Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche presenti sul territorio. Il sottoscritto si è avvalso di dati desunti dai siti internet e da colloqui con operatori del settore della vendita immobiliare operanti nella zona. La stima degli immobili è stata calcolata moltiplicando le superfici lorde degli immobili per il valore di mercato riferito alle tipologie interessate. Ci si è basati sulle superfici complessive dell’immobile, tenendo presenti le condizioni attuali delle proprietà, la collocazione ed i possibili utilizzi futuri dei beni, nonché dell’andamento del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Altidona, agenzie: Abitare Gruppo Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:



- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | mansarda | 60,00 | 0,00 | 60.000,00 | 60.000,00 |
| | | | | 60.000,00 € | 60.000,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per la comoda divisibilità, deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù. La comoda divisibilità di un immobile va quindi guardata sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione. Alla luce di quanto detto, pertanto, il bene di cui trattasi si può dichiarare **comodamente divisibile**.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.000,00**

data 17/04/2025



il tecnico incaricato
Paolo D'erasmo

